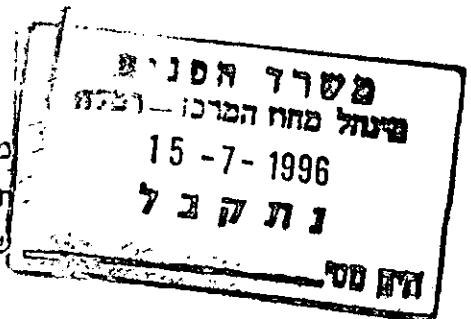


4208579



- (12.8.93) מרחב תכנון מקומי זמורה
- (7.9.93) תכנית שינוי מתאר מס' זמ/101/598
- (6.3.94) שינוי לתכנית זמ/במ/1 ו-זמ/במ/598/3
- 28.8.95

1. מקום התכנית: מחוז: המרכז

נפה: רחובות

מקום: גן יבנה

גושים: 543, חלק מחלקה 2.

544, חלקות: 4-8, 10-18, 23-26, 34-35.

חלקי חלקות: 1-3, 19-22, 28, 29, 36.

40, 44, 46-49, 51.

545, חלקות: 3, 4, 10-18, 31-35, 39, 42.

חלקי חלקות: 2, 9, 10, 19, 20, 28, 30, 36.

37, 44.

561, חלק מחלקה 181.

569, כל הגוש למעט חלקה 107 וחלק מחלקות

87, 108.

התכנית מאושרת מזה

סעיף 108(ג) לחוק

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (תקנון) ותשריט בק.מ. 1:2500.

2. מסמכי התכנית:

3. גבולות התכנית ותחולתה:

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה, בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

4. שטח התכנית: 169.4 דונם.

נכדון ונתון להפקיד / לאשר

20396

החלטת וועדה / תאריך

5. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

מתכנת / מחוז

6. יוזם התכנית:

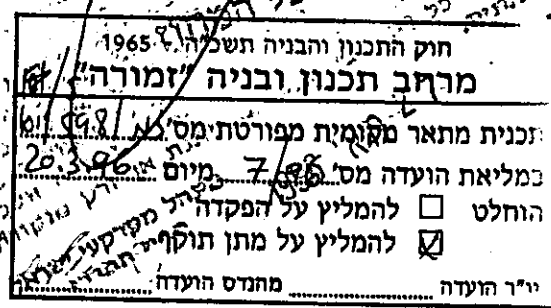
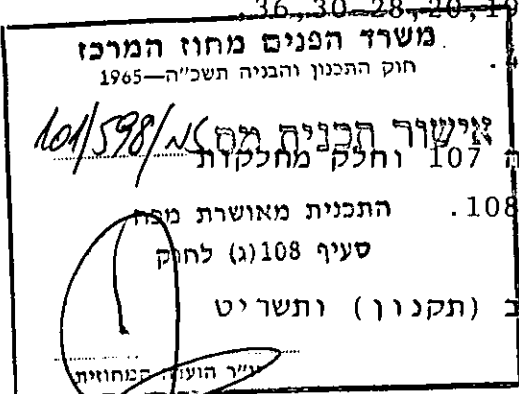
המועצה המקומית גן יבנה והוועדה המקומית זמורה.

7. מחבר התכנית:

ש. יבין, אדריכלים ומתכנני ערים.

8. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד אזור מגורים ב', אזור מגורים ג', אזור מגורים זמני ושטח לבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, שטח ספורט פרטי, שטח מסחרי ודרכים.



ב. קביעת הוראות בניה.

ג. ביטול דרכים.

ד. הקטנת קו הבנין לדרך הגישה הקיימת מ-15 מ' ל-5 מ'.

9. הוראות בניה:

א. כללי

יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית. תנאי להיתר הבניה - תחילת ביצוע בפועל של פתרון הביוב. תנאי לאיכלוס - חיבור לביוב.

ב. שטח מסחרי (צבוע אפור בתשריט)

(1) שטח המגרש: 18,500 מ"ר.

(2) תכליות ושמושים: השטח מיועד למרכז מסחר

ותחבורה שבו תותר בנית חנויות מסוגים וגודלים שונים לממכר קמעונאי, אולמות מופעים, ארועים, בתי קולנוע, מסעדות, בתי קפה, מועדוני לילה, משרדים לרבות מרפאות, סניפי בנקים, אולמות תצוגה, תחנת תחנת אוטובוסים ומוניות, תחנת דלק (טיפוס א' לפי תכנית המתאר הארצית לתחנות דלק ת.מ.א. 18), חניה ומתקני בילוי ושעשועים.

(3) שטח בניה עיקרי: 7,000 מ"ר.

(4) שטחי שרות: 3,500 מ"ר.

(5) היתרי בניה יוצאו בכפוף לאישור תכנית מפורטת לשטח המסחרי עם תכנית בינוי לרבות נספח תחבורה ונספח למיגון אקוסטי מרעש מטוסים. בקביעת מיקום השימושים יושם דגש על הרחקת שימושים רועשים מאזורי מגורים גובלים.

(6) לתכנית מצורף נספח למיגון אקוסטי מרעש מטוסים.

ג. שטח ציבורי פתוח (צבוע ירוק בתשריט)

1) השטח מיועד לפארק. תותר בו חניה ציבורית והקמת עד 4 קיוסקים ששטחו של כל אחד מהם לא יעלה על 25 מ"ר כולל שטח איחסון.

2) על השטח המותחם בקו שחור מרוסק יחולו הוראות שטח עתיקות מוכרז כמפורט בסעיף 10 להלן.

ד. שטח ספורט פרטי (צבוע ירוק מותחם חום כהה)

1) השטח מיועד למתקני בילוי ושעשועים (כגון לונה פארק), ספורט ונופש (כגון בריכות שחיה ומגרשי ספורט) ומגרשי חניה. כמו כן תותר הקמת מתקני עזר למגרשי הספורט ובריכת השחיה, לרבות מסעדה ומזנון ששטחם הכולל לא יעלה על 500 מ"ר, הכל לפי תכנית בינוי.

2) על השטח המותחם בקו שחור מרוסק יחולו הוראות שטח עתיקות מוכרז כמפורט בסעיף 10 להלן.

תקן חניה יהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הכנת תכניות הבינוי.

10. תקן חניה:

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

11. הואות בשטח עתיקות מוכרז:

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה את האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים, המצדיקים זאת, יופעלו בשטח העתיקות נוהלי רשות העתיקות, בתוקף הוראות חוק העתיקות.

מרחב תכנון מקומי "זמורה"
 תכנית שינוי מתאר זמ/598/101
בספח אקוסטי על פי סעיף 9 לתקנון התכנית

א. הוראות בינוי ובניה כלליות:

1. תפושת בניני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה.
2. יש למנוע הפניתם של חדרים רגשיים מבחינה אקוסטית אל הדרום, הפניה דרומית עדיפה עבור: מטבחים, שרותים, מעברים, מחסנים וכד'.
3. שטח הפתחים בקירות חוץ יהיה עד 20%.
4. תוכן תשתית להתקנת מזהנים ברמה שכונתית ודירתית.

ב. הוראות לשטחי ציבור

- על בניני ציבור רגשיים לרעש יחולו כל הדרישות החלות על בניני המגורים באזור זה. ובנוסף יחולו גם דרישות אלו:
1. לא יהיו פתחים נהררים בבנין.
 2. שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.
 3. בתכנון המבנה יושם דגש על הפנית חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים (צפון ומערב).
 4. סביב הפתחים בחדרים בעלי שימוש רגיש לרעש תותקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לסעיף ה.6. שלהלן.
 5. בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר בולע.
 6. היתר בניה יוצא על סמך תכנית למימון שהוכנה ע"י יועץ אקוסטי מוסמך ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הוראות למגוון אקוסטי לבניה באזורי מגורים ומסחר

1. קיר חיצוני יהיה בנוי בניה מסיבית. בבשקל 300 ק"ג למ"ר לפחות, כגון קיר בלוקים בעובי 20 ס"מ מצופה טיח בשני צדדיו, או קיר עם $I_a = 50dB$.

2. גג המבנה יהיה תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $I_a = 450B$ לפחות.

לא יותר גג רעפים מעל תקרת רביץ אלא מעל אחת התקרות הנ"ל.

3. החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה.

הוטריונה לא תהיה נגררת אל תוך הקיר.

הזכוכית תותקן בתוך פרופיל נאופרן.

השטח המירבי של פתח חיצוני כתלות בזיגוג:

חלון אחד $I_a = 38-390B$	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או $I_a = 430B$	זכוכית כפולה 3(8)5 מ"מ או זכוכית משוריינת 4+4 מ"מ או $I_a = 330B$	זכוכית 6 מ"מ או $I_a = 290B$
-----------------------------	--	---	---------------------------------

שטח מירבי ללא הגבלה	שטח מירבי עד 80%	שטח מירבי עד 40%
------------------------	---------------------	---------------------

הערות:

(א) עובי מצטבר של הזכוכית בחלון בעל זכוכית כפולה יהיה 8 מ"מ.

(ב) בחלון הכפול יהיו פסי איטום בכל כנף.

(ג) מומלץ כי מסגרות החלון יהיו מסגרות תעשיתיות ברמת בקורת גבוהה להשגת אטימות גבוהה.

(ד) מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים ע"י פסים קשיחים.

4. דלת בקיר חיצוני תהיה בעלת מסה של כ-25 ק"ג למ"ר לפחות, או דלת בעלת

הפסד העברה של $I_a = 270B$ לפחות. בהיקף הדלת יהיה פס איטום כפוף מגומי

רך. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום.

5. התריסים יהיו תריסי פתיחה.

6. הצללה על פתחי החדרים הרגישים יבנו כדלהלן:

(א) ההצללות תבנה מבטון, או חומר אחר, בעל אותה מסה ליחידת שטח.

(ב) עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.

(ג) כל ההצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט, או

שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.

(ד) עומק ההצללה יהיה 90 ס"מ כאשר גובה הפתח 110 ס"מ, ויגדל ב-5 ס"מ לכל

תוספת של 10 ס"מ.

(ה) יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהוונה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.